# झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र,पुणे.

(गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन)
चौथा मजला,काकडे बीझ् आयकॉन, ई-स्क्वेअरजवळ,
अशोकनगर, गणेशखिंड रोड, शिवाजी नगर, पुणे-४११०१६.
दूरध्वनी क्रमांक : (O) : ०२०-२५५७७९९९
ईमेल- : srapune@yahoo.in वेबसाईट: www.srapune.gov.in


---

कार्यालयीन परिपत्रक क्र.:- ३४/२०२१ दि. ०५/०४/२०२१

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.
**देखभाल खर्च नापरतावा ठेव आणि पायाभूत सुविधा शुल्क वसुल करावयाचे टप्पे निश्चितीबाबत.**

संदर्भ :- कार्यालयीन परिपत्रक क्र. २९ दि. १८/०५/२०१०.

महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभागाकडील शासन निर्णयक्र.टीपीएस-१८०८/प्र.क्र.-१२४२/०८/नवि -१३ दि. १८/१२/२००८ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये शासनाने निर्देश दिले असून पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्राच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी विशेष नियमावली लागु केली आहे, तसेच शासन निर्णय क्र. टीपीएस १८१२/७८६/प्र.क्र.-२६२/१३ पुनर्बांधणी क्र.९०/नवि-१३ दि. ११/०९/२०१४ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७(१-बी) अन्वयेच्या प्रस्तावास कलम ३७(२) अन्वये पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्राच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी विशेष नियमावली लागु केली आहे.

झोपडपट्टी मुक्त मुंबई आणि पर्यायाने झोपडपट्टी मुक्त महाराष्ट्र करण्याच्या उदात्त हेतुने शासन झोपडपट्टी योजना राबवित आहे. सुरूवातील नोटाबंदी आणि सद्यस्थितीमध्ये कोरोना सारख्या महामारिमुळे खाजगी विकसकांची आर्थिक स्थिती नाजुक असल्याने विकसकास आर्थिक अडचणी येत आहे. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरिता अपेक्षित गती राखणे अवघड होत आहे.तसेच कोरोना सारख्या जागतिक महामारीवर खाजगी विकसकांची आर्थिक स्थिती पुर्णत: नाजुक झाली असल्याने तसेच मागिल महिन्यापासुन कोरोनाच्या दुसऱ्या लाटेमुळे सद्यस्थितीत विकसक यांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणेकरिता आर्थिक अडचण निर्माण होत असल्याने या परिपत्रकाद्वारे देखभाल खर्च नापरतावा ठेव व

पायाभुत शुल्क यामध्ये विकसकामार्फत वसुल करावयाच्या टप्प्यामध्ये खालीलप्रमाणे बदल करणेत येत आहे.

सन २००८ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१(८) (iv)व सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १६(४) व एस.आर. १६(५) मधील तरतुदीनुसार व तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीमधील समाज मंदिर व बालवाडी यासह प्रत्येक सदनिकांसाठी तसेच कायम स्वरूपीच्या संक्रमण शिबीराच्या इमारतीमधील प्रत्येक सदनिकेसाठी रु. २०,०००/-राज्य शासनाच्या वेळोवेळी ठरवुन देईल ती रक्कम देखभाल खर्च नापरतावा ठेव (Maintenance Deposit)म्हणुन विकसकाने झोपडपट्टी प्राधिकरणाकडे जमा करण्याचे निर्देश दिले आहेत.तसेच सन २००८ च्या नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१(८) (v) व सन २०१४ च्या नियमावलीतील नियम क्र. १६(५) अन्वये पुनर्वसन खुल्या विक्री घटकासाठी सर्वसाधारण अनुज्ञेय असलेलया चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा अतिरिक्त वापरलेले चटई क्षेत्रातुन (FSI) सर्वसाधारणपणे अनुज्ञेय असलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक (Basic FSI) वजा जाता अतिरिक्त वापरलेल्या चटई क्षेत्रावर (FSI)पायाभुत सुविधा शुल्क वसुल करावयाची आहे. तसेच पायाभुत शुल्काची विभागणी १०:९० याप्रमाणात झोपुप्रा आणि संबंधित पुणे मनपा यांच्यात राहिल.पायाभुत सुविधा शुल्काची रक्कम संबंधित महानगरपालिकेकडून टीडीआरचा वापर करण्यासाठी आकारण्यात येणाऱ्या शुल्कामध्ये समायोजित करण्यात येईल. अशी तरतुद सन २०१४ च्या नियमावलीत करण्यात आली आहे. तसेच वर नमुद केल्याप्रमाणे देखभाल खर्च नापरतावा ठेव व पायाभुत सुविधा शुल्क या रकमा विकसकाने मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपुप्रा यांनी ठरवुन दिलेल्या वेळापत्रकानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे जमा करण्याचे निर्देश दिलेले आहेत.सबब उक्त नमुद बाबी विचारात घेता व सन २०१४ च्या नियमावलीतील नियम क्र. एस आर क्र. १८(१३) अन्वये मला प्राप्त अधिकारांतर्गत खालीलप्रमाणे वसुल करावयाचे देखभाल ठेव नापरतावा व पायाभुत सुविधा शुल्क टप्पेनिहाय बदल खालीलप्रमाणे करणेत येत आहे.

देखभाल खर्च व पायाभूत सुविधा शुल्क तक्ता खालीलप्रमाणे

| अ.क्र. | | | |
|---|---|---|---|
| १ | अ) देखभाल खर्च | कार्यालयीन परिपत्रक क्र. १९, दि. १०/०२/२००९ **आणि** कार्यालयीन परिपत्रक क्र. २९,दि. १८/०५/२०१० आणि एसआर क्र. १६(४) नुसार | ना परतावा ठेव, Maintenance Deposit - (for total Rehab comp./ total Construction area)<br>a) रु. २०,०००/- प्रती पुनर्वसन गाळा (समाजमंदीर व बालवाडी यासह पुनर्वसन घटक इमारतीसाठी<br>किंवा<br>b) बा.मु.द. तक्त्यातील बांधकाम दराच्या i) ३% (१५ मी. पर्यंत उंच इमारतीसाठी)ii) ४% (२४ मी. पर्यंत उंच इमारतीसाठी)iii) ५% (४० मी. व त्यापेक्षा जास्त उंच इमारतीसाठी)<br>**टिप : वरील दोनपैकी ( a आणि b पैकी) जे जास्त असेल ते घ्यावे.** |
| | ब) पायाभूत सुविधा शुल्क | एस.आर.१६ (५) मधील तरतुदीनुसार **आणि** कार्यालयीन परिपत्रक क्र. २९, दि. १८/०५/२०१०. | (Infrastructure Development / Improvement Charges)-<br>एकूण पुनर्वसन व खुला विक्री घटक बांधकाम क्षेत्रासाठी रफ. ५६०/- प्रति चौ.मी. या दराने येणाऱ्या एकूण रकमेच्या १०% इतकी रक्कम वसुल करण्यात यावी असे कार्यालयील परिपत्रक २९ दि. १८/०५/२०१० मध्ये नमूद आहे.<br>तथापी पायाभूत सुविधा शुल्क खालीलप्रमाणे वसूल करावयाचे आहे.<br>**"चालू बाजार मूल्यदर तक्त्यातील बांधकाम दरानुसार येणार्‍या एकूण रकमेच्या ५%"**<br>सन २०१४ मधील एसआर.१६(५) मधील तरतुदीनुसार, पुनर्वसन व खुल्या विक्री घटकासाठी वापरलेल्या एकूण चटई क्षेत्रातुन (FSI) सर्वसाधारणपणे अनुज्ञेय असलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक (F.S.I., i.e. १.१)वजा जाता अतिरिक्त वापरलेल्या चटई क्षेत्रावर (FSI)पायाभूत सुविधा शुल्क वसूल करावयाचे आहे. तसेच पायाभूत शुल्काची विभागणी १०:९० या प्रमाणात झोपुप्रा आणि संबंधित म.न.पा. यांच्यामध्ये राहील. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | सद्यस्थितीत चालू बा.मु. तक्त्यातील (ASR)बांधकाम दराच्या (रु. २६,६२०/- प्र.चौ.मी.) ५% म्हणजे रु.१३३१/- प्र.चौ.मी. इतक्या दराने उपरोक्त चटई क्षेत्रावर (F.S.I.)१०% इतके (प्राधिकरण हिस्सा) पायाभूत सुविधा शुल्क वसूल करणे आवश्यक आहे. |

उपरोक्त बाब विचारात घेता व तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांपैकी ज्या योजनांमध्ये टीडीआर अनुज्ञेय होत असेल त्या विकसकांना नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. २ (५)अ मधील तरतुदीनुसार पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीचे आरसीसी व वीट बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर देय होणारा ३५% टिडीआर घेणेपूर्वी पायाभूत सुविधा शुल्काच्या व देखभाल दुरूस्ती शुल्क एकूण रकमेच्या ५०% रकमेचा पहिला हप्ता आणि त्यानंतर पुनर्वसन इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर देय होणारा ३०% टिडीआर घेणेपूर्वी उर्वरीत ५०% रकमेचा दुसरा हप्ता विकसक यांना सदरची रक्कम या प्राधिकरणाकडे जमा करणे बंधनकारक आहे, असे दि. १८/०५/२०१० रोजीच्या कार्यालयीन परिपत्रकामध्ये नमुद आहे.

सद्यस्थितीत या कोरोनाच्या महामारीमुळे विकसक यांची आर्थिक परिस्थिती पुर्णत: नाजुक असल्याने उपरोक्त नमुद तक्त्यानुसार वसुल करावयाची पायाभूत सुविधा शुल्काच्या व देखभाल दुरूस्ती शुल्क हे पुनर्वसन इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपूर्वी विकसक यांना एकूण रक्कम या प्राधिकरणाकडे जमा करणे बंधनकारक राहील.

**वरील नमुद प्रमाणे विकसक यांचेकडून वसुल करावयाची पायाभूत सुविधा शुल्काच्या व देखभाल दुरूस्ती शुल्क हे पुनर्वसन इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपूर्वी पुढील १ वर्षापर्यंत म्हणजेच दि. ३१/०३/२०२२ रोजी पर्यंत लागू राहिल.**

तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील सन २००८ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस. आर. १(८) (iv) व सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर. १६(४) व एस.आर. १६(५) मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन घटकाच्या इमारतीमधील समाज मंदिर व बालवाडी यासह प्रत्येक सदनिकांसाठी तसेच कायम स्वरूपीच्या संक्रमण शिबीराच्या इमारतीमधील प्रत्येक सदनिकेसाठी रु. २०,०००/- राज्य शासनाच्या वेळोवेळी ठरवुन देईल ती रक्कम देखभाल खर्च नापरतावा

ठेव (Maintenance Deposit) म्हणुन विकसकाने झोपडपट्टी प्राधिकरणाकडे जमा करण्याचे निर्देश दिले आहेत व तसेच सन २०१४ च्या विशेष नियमावलीमध्ये देखभाल दुरूस्ती रक्कम व पायाभूत सुविधा रक्कम विकसक यांचेमार्फत भरणा करून घेणेबाबतचे टप्पे निश्चित करणेत आलेले नाहीत, व तसेच सद्यस्थितीत कोरोनासारख्या महामारीमुळे होणारी आर्थिक अडचण विचारात घेता व तसेच विकसक यांनी केलेल्या विनंतीच्या अनुषंगाने व तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विविध कारणांमुळे रखडलेले प्रकरणांना चालना देणेकामी व तसेच झोपुप्रा कडील कोणत्याही विषयासंदर्भात निर्णय घेण्याचे अधिकार विशेष नियमावलीतील नियम क्र. एस.आर.१८ (१३) नुसार मला प्राप्त आहे.

पुनर्वसन इमारतीचे पायाभूत सुविधा शुल्क व देखभाल दुरूस्तीची एकूण रक्कम कार्यालयाकडे भरल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र अदा करण्यात येईल, त्यानुसार याबाबतचे परिपत्रक पुढील १ वर्षापर्यंत म्हणजेच दि. ३१/०३/२०२२ रोजी पर्यंत लागू राहिल. त्यानंतर वरीलप्रमाणे नमुद तक्त्यातील परिगणना कायम ठेऊन दि. ०१/०४/२०२२ पासुन कार्यालयीन परिपत्रक क्र.२९ दि. १०/०५/२०१० रोजीचे परिपत्रक लागू राहतील.

→ सदर योजनांकरिता विकसक यांनी या कार्यालयाकडे पायाभूत सुविधा शुल्काच्या व देखभाल दुरूस्ती शुल्क रकमा भरल्यानंतरच सदर योजनेवरील योग्य ती कार्यवाही करावी.

→ सदरचे निर्देश तात्काळ लागु करण्यात येत आहे

5/4/2021

राजेंद्र निंबाळकर,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

१) सचिव, झोपुप्रा, पुणे
२) उप जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकरण क्र. १,२,३, झोपुप्रा, पुणे
३) विधी अधिकारी, झोपुप्रा, पुणे
४) सहाय्यक संचालक नगररचना, झोपुप्रा, पुणे
५) उप संचालक, लेखा विभाग, झोपुप्रा, पुणे
६) उप अभियंता क्र. १,२,३ झो.पु.प्रा., पुणे
७) प्रशासन विभाग / आस्थापना विभाग झो.पु.प्रा., पुणे.
८) कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ४०००३२ - महितीस्तव सादर